



Comune di Nogara
Provincia di Verona

Piano degli Interventi - Variante n.1

Relazione Illustrativa – Norme Tecniche Operative

dicembre 2015



Comune di Nogara
Provincia di Verona

Piano degli Interventi - Variante n.1

Relazione Illustrativa – Norme Tecniche Operative

dicembre 2015

Comune di Nogara
il Sindaco
Luciano Mirandola

il Responsabile del procedimento
Antonello Scipioni

I Progettisti:

Alice Zanella
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
ARCHITETTURA E URBANISTICA
via Vittime delle Foibe, 74/6
Noventa Vicentina (Vi)
tel. 0444 787040 – fax 0444 787326
info@studiozanella.it



Roberto Raimondi
via Monte Bruno n. 1
Desenzano del Garda (BS)
tel e fax 030912192
roraimondi@libero.it



INDICE

1. Relazione illustrativa.....	7
1.1. Lo stato della pianificazione.....	7
1.2. Necessità di una variante e suoi obiettivi	7
1.2.1. Natura della variante.....	7
1.2.2. La zona BR/5.....	7
1.2.3. Altre variazioni alla zonizzazione	7
1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio	8
1.4. Dimensionamento.....	8
1.4.1. Residenti	8
1.4.2. Standard.....	8
1.4.3. VCI	8
1.5. Elementi tecnico normativi	9
2. Elaborati grafici.....	10
3. Norme Tecniche Operative	13

1. Relazione illustrativa

1.1. Lo stato della pianificazione

Il Comune di Nogara è dotato di P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio - adottato con D.C.C. n. 54 del 26.11.2009 ai sensi art. 15, L.R. 11/2004 e s.m.i.

Con D.G.R. n. 596 del 29.04.2014 è stata ratificata l'approvazione del PAT a seguito degli esiti della Conferenza di Servizi del 03.04.2014, pubblicata al BUR n. 52 del 20.05.2014.

Il PAT è divenuto efficace 15 gg dopo la suddetta pubblicazione sul B.U.R..

A seguito dell'entrata in vigore del P.A.T il previgente P.R.G. acquisisce il valore e l'efficacia del P.I. e pertanto il completamento delle previsioni inattuata può procedere senza ricorrere a nuove progettazioni.

Con l'obiettivo di completare il processo di rinnovamento degli strumenti urbanistici Il Comune ha dato inizio al processo di redazione del Piano degli Interventi, per dotare la comunità di Nogara di uno strumento efficace per lo sviluppo sostenibile della società e dell'economia.

In conformità all'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. è stato presentato al Consiglio Comunale un Documento attraverso il quale il Sindaco ha evidenziato, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi.

1.2. Necessità di una variante e suoi obiettivi

Nel Documento del Sindaco è prevista la possibilità che il P.I. - compatibilmente con il P.A.T., la strumentazione urbanistica sovracomunale e la legislazione vigente - possa svilupparsi attraverso diversi e successivi percorsi di adozione-approvazione, in relazione a diversi stati di avanzamento delle proposte pianificatorie.

I diversi provvedimenti, senza modificare i contenuti illustrati nel presente documento, potranno integrarli e precisarli, rendendo più celere l'esecuzione degli interventi.

1.2.1. Natura della variante

La presente variante modifica lo strumento urbanistico generale vigente, vale a dire quella parte del PRG "con funzione di P.I." che risulta compatibile con il P.A.T.

La variante anticipa una più estesa e sistematica "Variante Generale" - o Primo Piano degli Interventi - che riguarderà l'intero territorio comunale. Questa prima variante nasce dalla fase di partecipazione e consultazione che ha accompagnato le fasi iniziali del lavoro sul Primo Piano degli Interventi. In particolare le previsioni hanno origine da due proposte di atto unilaterale d'obbligo, che il Comune ha analizzato e valutato positivamente, riconoscendo in esse un significativo interesse pubblico.

1.2.2. La zona BR/5

Le aree interessate dalla variante coincidono sostanzialmente con l'ambito dell'"ex canapificio", individuato dal PRG vigente prevalentemente come zona BR "Ristrutturazione".

Il PRG vigente prevede che il progetto di riconversione sia sviluppato attraverso un Piano Urbanistico attuativo unitario; infatti la norma stabilisce che:

"Il piano urbanistico attuativo di un'area inclusa nella zona ristrutturazione dovrà interessarla totalmente, il che esclude la necessità di ricorrere alla delimitazione dell'ambito ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n 61/85."

L'obbligo di un Piano Urbanistico Attuativo unitario ha però rappresentato, negli anni che hanno seguito l'approvazione del PRG, un ostacolo all'attuazione degli interventi. I diversi proprietari dell'area, benché non numerosi, hanno infatti aspettative e prospettive di intervento differenti, per alcuni aspetti non conciliabili.

Attraverso la presente variante gli obiettivi di progettazione unitaria vengono perseguiti già nello strumento urbanistico generale, consentendo di individuare e delimitare diversi stralci funzionali. Ciascuna unità di intervento potrà essere trattata autonomamente sviluppando il "disegno d'insieme" definito attraverso la zonizzazione di dettaglio del Piano degli Interventi. In relazione alle caratteristiche delle "Unità" sono stati previsti diversi strumenti e modalità di intervento.

In particolare per due delle quattro Unità si rinvia alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo, per la più piccola e marginale sono consentiti interventi edilizi diretti.

Per una quarta, residuale Unità, localizzata all'estremità ovest dell'ambito, si rinvia invece ad un accordo da recepire attraverso una specifica variante al Piano degli Interventi, che definisca il programma funzionale e quello edificatorio, oggi lasciati indeterminati dal P.I. Per l'area interessata infatti, non si sono concretamente manifestati interlocutori coinvolgibili nel processo pianificatorio.

1.2.3. Altre variazioni alla zonizzazione

La variante interessa inoltre aree marginali della ZTO BR/5 e una Zona F ad essa limitrofa.

ZTO B

Un edificio esistente, oggi occupato da un esercizio commerciale e classificato dal PRG in ZTO BR/5 è risultato di fatto non coinvolgibile nel progetto di trasformazione ed è stato di conseguenza inserito nella limitrofa ZTO B112.

ZTO F

Le modifiche introdotte alla previsione di ZTO F sono invece più complesse. Infatti la previsione, oggi decaduta, relativa alla ZTO F localizzata al limite est dell'ambito di variante, riguardava la realizzazione di strutture per l'istruzione superiore. Tuttavia al suo interno ricadono, ancor oggi, esclusivamente terreni di proprietà privata: il piazzale asfaltato dell'ex canapificio, un edificio a destinazione residenziale con il suo giardino di pertinenza e il parcheggio di un'attività commerciale.

Rispetto a quanto previsto dal PRG vigente la presente variante non reitera la previsione di strutture per l'istruzione superiore, ritenendole inattuali e poco opportunamente localizzate rispetto ad altre strutture scolastiche e analoghi servizi (fatta eccezione per la prossimità alla ferrovia).

Una più complessiva ricognizione e una riorganizzazione delle dotazioni territoriali verrà fatta in occasione del prossimo Primo Piano degli Interventi.

Il disegno imposto dalla variante a questa parte di territorio prevede invece una riorganizzazione delle dotazioni territoriali e un loro dimensionamento più adeguato alle reali ipotesi di sviluppo delle opere di urbanizzazione. Un approccio di questo genere è d'altra parte previsto dalla nuova normativa, per la quale il Piano degli Interventi deve relazionarsi al programma delle opere pubbliche.

Pertanto le dotazioni territoriali previste sono disegnate e dimensionate con una specifica attenzione sia alla loro concreta fattibilità e necessità, sia all'equità da garantire nell'individuazione delle aree da assoggettare ad uso pubblico.

1.3. Compatibilità con il Piano di Assetto del Territorio

Per le aree interessate dalla variante il P.A.T. del Comune di Nogara, divenuto efficace ai sensi di legge, prevede:

- tav.1 L'area risulta parzialmente interessata dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria
- tav.2 Non sono segnalate particolari "Invarianti" né particolari tematismi legati alla conservazione di risorse ambientale o artistico culturali
- tav.3 L'area risulta idonea all'edificazione dovendo rispettare condizioni di "penalità geotecnica con scarsa soggiacenza"
- tav.4 L'area è compresa nell'ATO n.3 "Ambito della città della residenza e dei servizi" e classificata come Area di riqualificazione e riconversione n.2

I contenuti della presente variante non contrastano con quanto definito dal Piano.

1.4. Dimensionamento

La presente variante estende leggermente le aree classificate come BR/5, che passano da 12.305 mq. a 13.400 mq.

In modo analogo aumenta il volume insediabile, nella parte effettivamente interessata da previsioni edificatorie: dai circa 15.117 mc. che costituivano il volume massimo realizzabile nell'area in base al PRG, ai 14.708 mc. stabiliti per le corrispondenti tre Unità di Intervento, ai quali deve però aggiungersi il volume esistente nell'unità 2.

Si tratta evidentemente di quantità compatibili con il dimensionamento previsto per l'ATO nel quale ricade l'area.

1.4.1. Residenti

I metri cubi previsti nelle tre unità di intervento attuabili sono 14.708 mc.

La popolazione insediabile stimata (assegnando a ciascun abitante teorico la tradizionale unità volumetrica di 150 mc.) è quindi di 98 abitanti.

1.4.2. Standard

La variazione relativa alla superfici destinate a ZTO F è più significativa: da 7.734 si passa a 2.916 mq. in ZTO F e 2.921 mq. in ZTO V.

In rapporto all'incremento di abitanti stimato il fabbisogno di standard secondari in ZTO F (i "primari" devono essere all'interno del Piano Urbanistico Attuativo) è pari a 1.960 mq.

La superficie che la variante destina ad uso pubblico in zone di tipo F o a parcheggio pubblico è pari a:

ZTO F + ZTO P 2.916 mq.

In parziale sostituzione delle superfici "a standard" previste dal PRG e non confermate, la presente variante prescrive l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione previste nelle Zone F e in quelle destinate a parcheggio.

In conclusione, sebbene ridotta nelle quantità rispetto al PRG, la dotazione di standard prevista dalla variante risulta:

- più che sufficiente rispetto a quanto richiesto dal carico insediativo aggiuntivo (29,75 mq./ab.teorico insediato)
- rafforzata dall'obbligo di realizzare la dotazione di spazi ad uso collettivo prevista per ciascuna unità di intervento,

1.4.3. VCI

La variante riguarda aree già urbanizzate e completamente impermeabilizzate, di conseguenza non produce variazioni del regime idraulico tali da richiedere una valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 6/10/2009.

Al contrario gli interventi previsti permetteranno di ridurre il carico di acque meteoriche oggi prodotte dalle attuali, estese, superfici impermeabilizzate.

Alla variante è allegata asseverazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica

1.5. Elementi tecnico normativi

I contenuti della variante sono esplicitati nelle Norma Tecniche attraverso una scheda normativa, un “Progetto Norma”, denominato “P.N.1 – Ex canapificio”. Quest’ultimo rinvia a quattro unità minime di intervento per le quali:

- è definito il programma funzionale, in termini di funzioni previste e ammesse;
- è quantificato il programma edificatorio, stabilendo le quantità massime in termini di volume e superfici;
- sono fissati gli spazi di uso pubblico minimi da realizzare contestualmente all’intervento;
- sono prescritte modalità e strumenti di intervento;
- sono illustrati i criteri da seguire nella pianificazione e/o progettazione degli interventi.

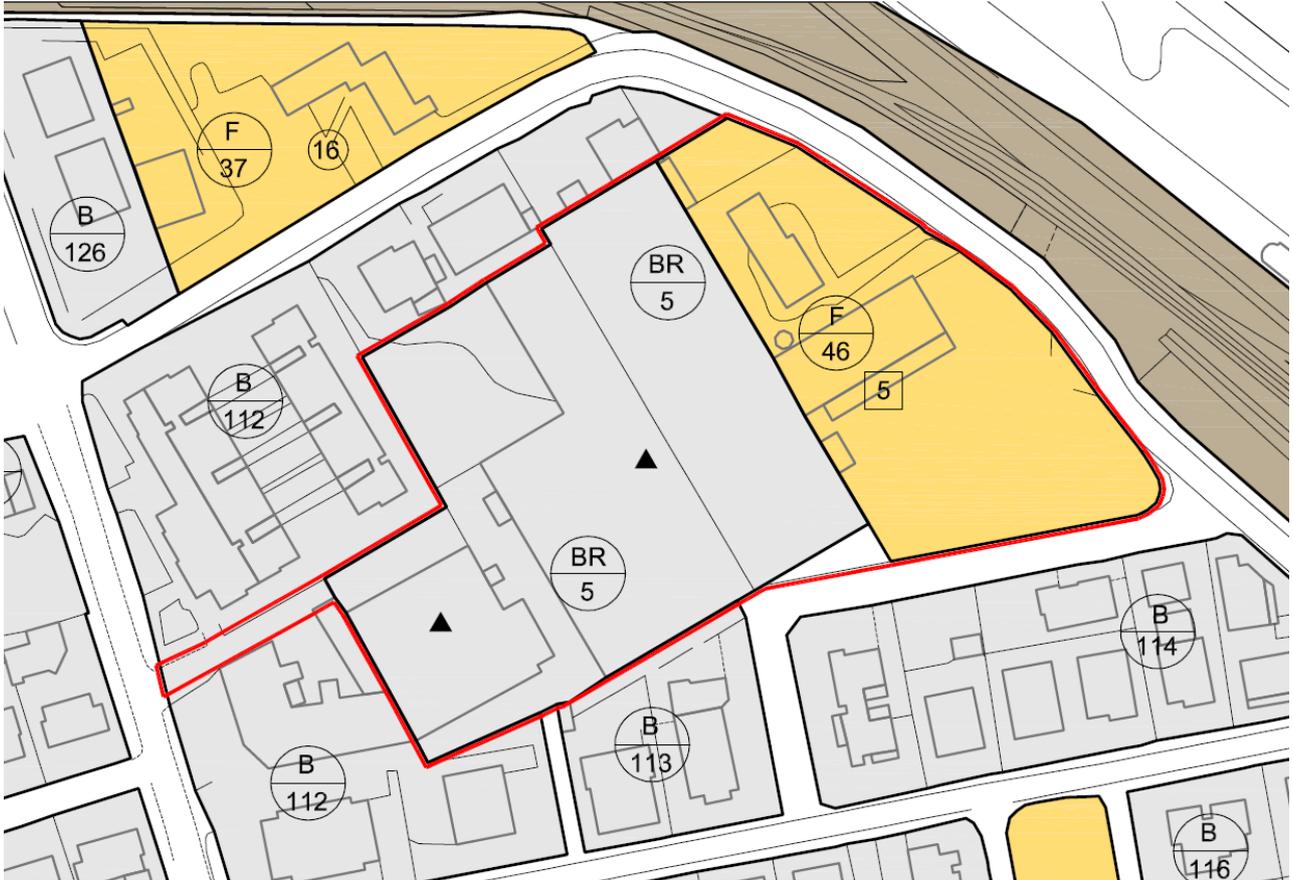
Il Progetto Norma prevede una articolazione della ZTO BR/5 in quattro ambiti, ricadenti in altrettante unità di intervento.

2. Elaborati grafici

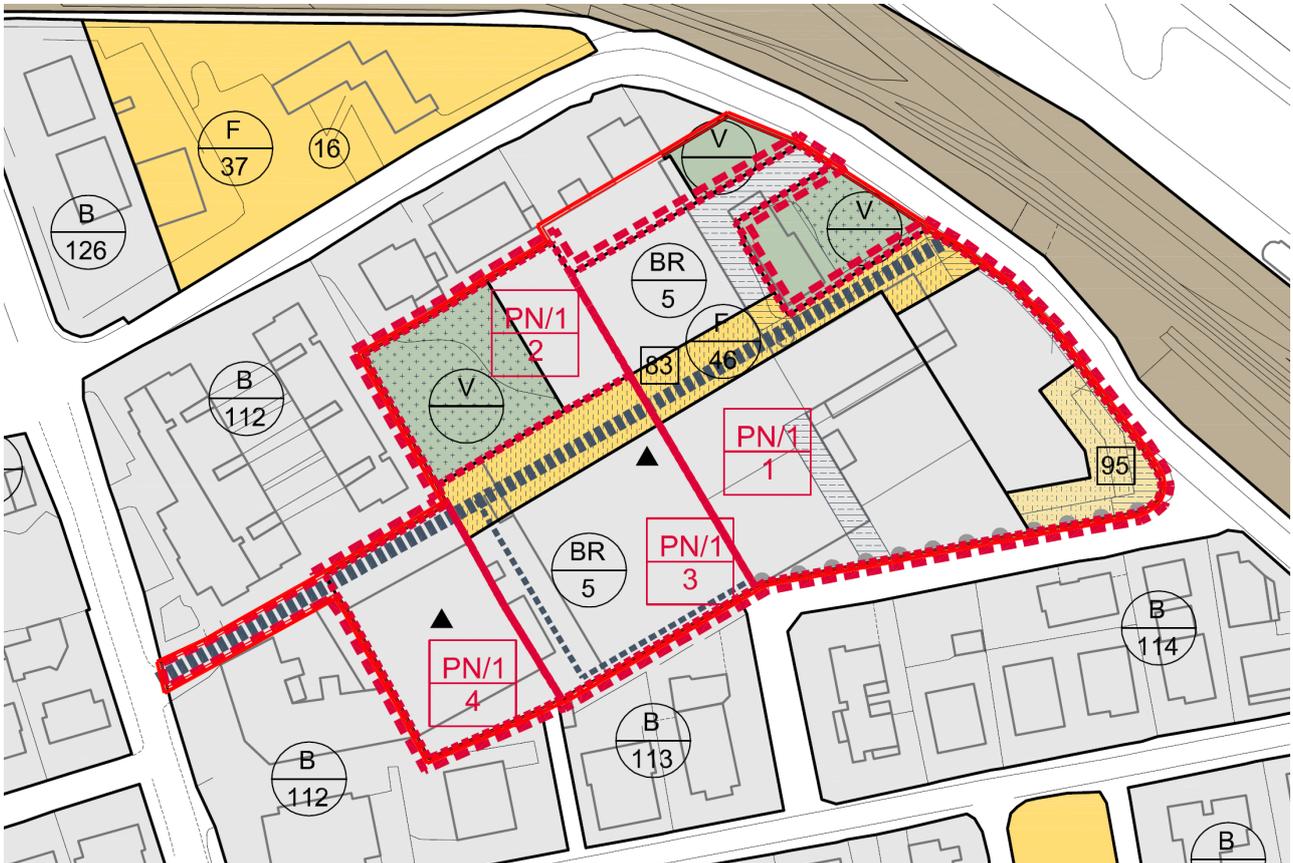
LEGENDA

	PERIMETRO DI VARIANTE
	Sigla identificativa ZTO e riferimento al repertorio
	ZTO B
	ZTO BR
	ZTO F
	ZTO V "Verde privato"
	ZTO parcheggio
	Ambito infrastrutture ferroviarie
	Attività produttiva da trasferire
	Perimetro "Progetti Norma"
	Perimetro Unità minime di intervento
	Numero identificativo "Unità di intervento" di "Progetto Norma"
<u>Spazi pavimentati</u>	
	percorsi pedonali
	percorsi ciclopedonali
	superfici pavimentate impermeabili
	superfici con pavimentazioni permeabili o semipermeabili
<u>Materiali vegetali</u>	
	prati in area urbanizzata
	giardini privati
	alberature a filare

Strumento urbanistico vigente (scala 1:2000)

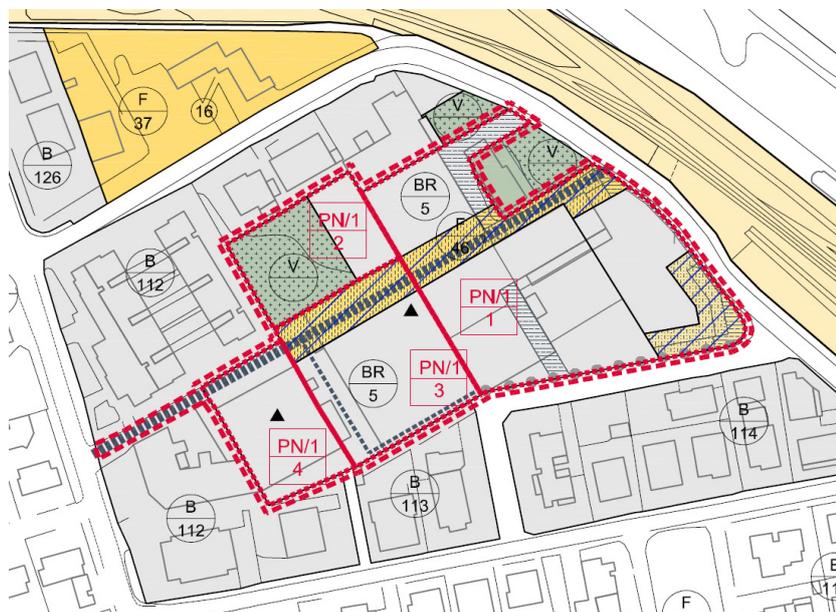


Strumento urbanistico – Variante (scala 1:2000)



3. Norme Tecniche Operative

P.N. 1 - Ex Canapificio



Il progetto interessa un'area localizzata in prossimità della linea ferroviaria, a breve distanza dal centro di Nogara e classificata dal PAT come "Area di riqualificazione e riconversione". Il sito, originariamente occupato da un canapificio che ha da tempo cessato l'attività, è oggi in gran parte inutilizzato e costituisce un elemento di degrado paesaggistico e una discontinuità nel tessuto urbano.

L'area è stata a lungo destinata dal PRG alla realizzazione di un intervento unitario di ristrutturazione urbanistica, finalizzato alla riconversione a destinazione residenziale e attività compatibili (artigianato di servizio, terziario...). Tuttavia gli interventi previsti non si sono concretizzati per la difficoltà di concertare, attraverso un unico processo di progettazione, le diverse esigenze ed aspettative di una proprietà frammentata.

In continuità con il ruolo attribuito all'area dal PRG, il Progetto Norma si propone di prefigurare l'assetto previsto per l'area già nello strumento urbanistico generale, delimitando differenti unità e modalità di intervento, in modo da facilitare l'avvio del processo di ristrutturazione urbanistica.

Due delle unità di intervento previste dal Progetto Norma confermano i contenuti di altrettanti accordi pubblico – privato / atti unilaterali d'obbligo, recepiti dall'Amministrazione Comunale.

I principali obiettivi del Progetto Norma sono:

- il risanamento e l'integrazione nello spazio cittadino di un'area oggi sottoutilizzata, garantendo migliori standard ambientali e un complessivo miglioramento del paesaggio urbano;
- un nuovo disegno urbano e un nuovo ruolo per l'area, attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e realizzazione di spazi e infrastrutture di uso collettivo.

Il nuovo impianto è organizzato lungo uno spazio pubblico di forma allungata, costituito da un percorso ciclopeditonale, associato a spazi verdi e pavimentati in modo da configurare una sorta di "nastro". Il nuovo spazio pubblico, destinato a collegare via Kennedy con via 25 aprile, costituisce un elemento di riferimento, verso il quale si rivolgono sia spazi aperti e percorsi minori, sia una serie di lotti, destinati al programma edificatorio e alle nuove funzioni.

Il programma funzionale prevede:

- la costruzione di residenze, associate ad attività complementari e connesse alla residenza,
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, di spazi aperti verdi e pavimentati;
- l'adeguamento della rete dei percorsi pedonali, ciclabili e dei sottoservizi.

SUPERFICIE TERRITORIALE

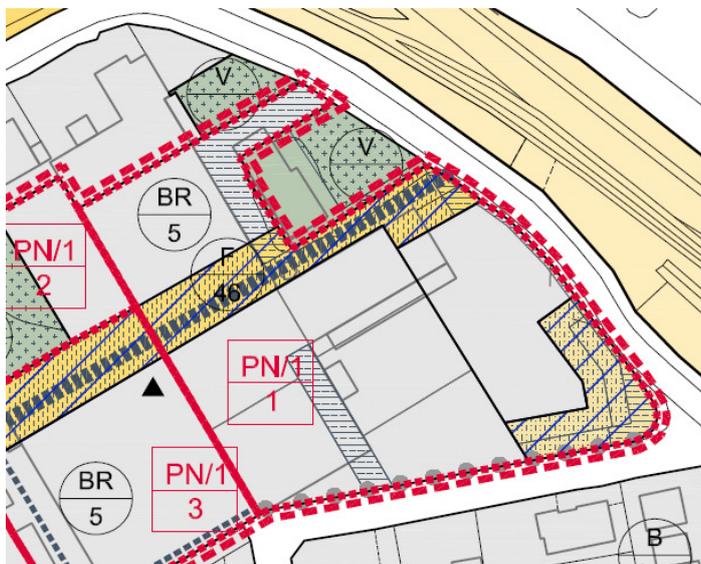
MQ.

18.113

All'interno del Progetto Norma sono comprese quattro unità minime di intervento:

- 1.1 – Margine su via Kennedy e nuovi spazi pubblici
- 1.2 – Interventi su un giardino privato
- 1.3 – Nuove residenze in via Einaudi
- 1.4 – Riconversione di un edificio produttivo dismesso

Unità di intervento 1.1 – Margine su via Kennedy e nuovi spazi pubblici



L'area di intervento è localizzata all'incrocio tra via Einaudi e via Kennedy, in parte rivolta verso la ferrovia.

Il progetto prevede la demolizione degli edifici esistenti e la qualificazione degli spazi aperti, oggi completamente impermeabilizzati. Lo spazio rivolto verso via Kennedy è destinato prevalentemente all'insediamento di attività terziarie, artigianato di servizio e residenze. All'incrocio con via Einaudi è prevista la localizzazione di una zona di parcheggio pubblico, destinata ad essere integrata dalla dotazione di parcheggi funzionale alle attività da insediare.

Da via Kennedy ha inizio un percorso ciclopedonale affiancato ad un "nastro" di spazi aperti verdi e pavimentati ad uso pubblico, che penetra verso ovest verso l'interno dell'area di intervento.

Le aree interne e quelle rivolte a sud verso via Einaudi sono destinate alla realizzazione di residenze a bassa densità, servite da corti interne e accessi carrabili pavimentati, che potranno essere aperti al transito pedonale.

Z.T.O. di appartenenza:

BR/5
Fs
Pp

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	9.502
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	
parcheggi a raso (ZTO Parcheggio)		MQ.	764
aree verdi (ZTO F)		MQ.	1.170
<u>residenze ed attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	7.536
residenze e attività compatibili	Vol.(max)	MC.	8.750

Le quantità riferite a servizi e spazi di uso pubblico non comprendono gli standard primari da ricavare all'interno del Piano Urbanistico attuativo.

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera unità

Assoggettabilità a VAS

Non è richiesta verifica di assoggettabilità perché trattasi:

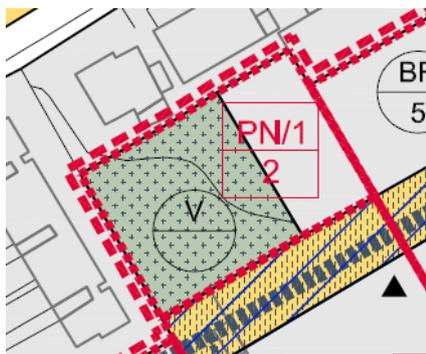
- di PUA che non contiene aree di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006, che ha una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non supera i tre ettari (fattispecie 4);
- di azione coerente con l'indirizzo operativo 2 essendo stata valutata nel Rapporto Ambientale tra le azioni del PRG ancora da attuare (c.d. opzione zero).

Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima di 12 metri;
- Il rapporto di permeabilità dell'area non dovrà essere inferiore al 30%, le aree di verde "profondo" alberate o comunque non interessate dalla presenza di volumi interrati o sistemazioni del suolo che riducano la naturale permeabilità del terreno non dovranno essere inferiori al 15% della superficie totale.
- Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la contestuale realizzazione degli spazi pubblici previsti nella ZTO F e nella ZTO P "parcheggio". La realizzazione delle opere e la loro destinazione ad uso collettivo comporterà uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
- All'interno della ZTO BR/5 gli elaborati grafici e la convenzione potranno prevedere l'uso pubblico pedonale degli spazi pavimentati necessari per l'accesso carrabile alle nuove residenze. In tal caso gli spazi potranno essere computati ai fini del soddisfacimento della quota di spazi verdi e pavimentati richiesta dagli standard "primari" del Piano Urbanistico Attuativo.
- Il percorso ciclopedonale all'interno della ZTO F dovrà essere associato alla messa a dimora di alberature di alto fusto.
- Tra il parcheggio in progetto e il margine lungo via Einaudi e via Kennedy dovrà essere prevista la realizzazione di un marciapiede, lungo via Kennedy andrà valutata l'opportunità di proteggere il marciapiede con una siepe arbustiva bassa.

Unità di intervento 1.2 – Interventi su un giardino privato



L'unità di intervento comprende un'area destinata a verde privato all'interno della quale sono previsti interventi di sistemazione degli spazi aperti, interventi sugli edifici esistenti e la realizzazione di un edificio a volumetria predefinita.

Z.T.O. di appartenenza:

BR/5
Vp

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	2.321
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min)	MQ.	0
aree verdi (ZTO F)		MQ.	0
residenze ed attività economiche	S.f (max)	MQ.	2.321
residenze e attività compatibili (volume aggiuntivo)	Vol.(max)	MC.	600

Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto

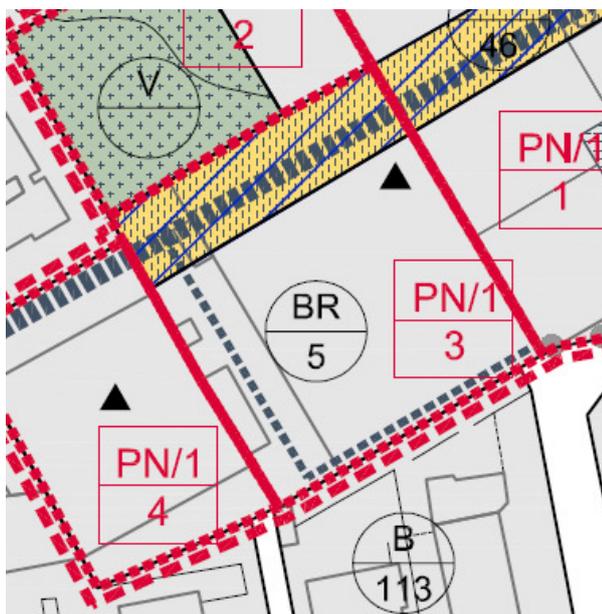
Criteri per gli interventi

All'interno dell'area:

- sono ammessi tutti gli interventi sugli edifici esistenti,
- è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta,
- è consentita la realizzazione di un nuovo edificio a volumetria predefinita non superiore a 600 mc.. la localizzazione del quale dovrà garantire il più possibile la valorizzazione dello spazio aperto esistente.

Il nuovo edificio dovrà avere altezza massima di 6,5 metri.

Unità di intervento 1.3 – Nuove residenze in via Einaudi



L'area di intervento è localizzata a nord ovest di via Einaudi ed è caratterizzata dalla presenza di edifici sottoutilizzati, in parte destinati a magazzino e in parte a residenza

Il progetto prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area con il recupero del suolo liberato dagli edifici e degli spazi scoperti esistenti, attualmente impermeabilizzati e degradati. La riconversione dell'area prevede la realizzazione di nuove residenze, che potranno associarsi ad attività terziarie e di servizio compatibili con la residenza.

Nella parte nord dell'area è prevista la realizzazione di spazi aperti verdi e pavimentati, in continuità con il percorso ciclopedonale previsto nell'unità di intervento 1.1

Z.T.O. di appartenenza:

BR/5
Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	3.633
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	
aree verdi (ZTO F)		MQ.	954
<u>residenze ed attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	2.679
residenze e attività compatibili	Vol.(max)	MC.	5.358

Le quantità riferite a servizi e spazi di uso pubblico non comprendono gli standard primari da ricavare all'interno del Piano Urbanistico attuativo.

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera unità

Assoggettabilità a VAS

Non è richiesta verifica di assoggettabilità perché trattasi:

- di PUA che non contiene aree di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006, che ha una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non supera i tre ettari (fattispecie 4);
- di azione coerente con l'indirizzo operativo 2 essendo stata valutata nel Rapporto Ambientale tra le azioni del PRG ancora da attuare (c.d. opzione zero).

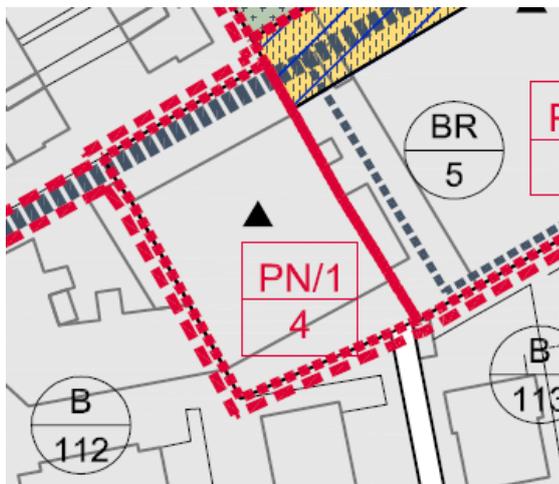
Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima di 12 metri;

- Il rapporto di permeabilità dell'area non dovrà essere inferiore al 30%, le aree di verde "profondo" alberate o comunque non interessate dalla presenza di volumi interrati o sistemazioni del suolo che riducano la naturale permeabilità del terreno non dovranno essere inferiori al 10% della superficie totale.
- Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere la contestuale realizzazione degli spazi pubblici previsti nella ZTO F. La realizzazione delle opere e la loro destinazione ad uso collettivo comporterà uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria.
- Il percorso ciclopedonale all'interno della ZTO F dovrà essere associato alla messa a dimora di alberature di alto fusto.
- Tra via Einaudi e gli spazi di uso pubblico localizzati nella parte nord dell'area dovrà essere prevista la realizzazione di un collegamento pedonale, avente larghezza non inferiore a 2,50 metri. Il percorso indicato negli elaborati grafici ha funzione di suggerimento e potrà essere modificato in fase di elaborazione del PUA. Il tracciato definitivo dovrà essere indicato negli elaborati grafici e compreso nella convenzione del PUA. Tale percorso potrà essere ottenuto anche garantendo l'uso pedonale pubblico di spazi pavimentati necessari per l'accesso carrabile alle nuove residenze. In tal caso le superfici interessate potranno essere computate nel PUA come standard "primari". Dovrà comunque essere garantita la realizzazione degli standard primari di parcheggio.
- Si suggerisce di organizzare la distribuzione dei nuovi volumi e spazi aperti di pertinenza, in modo da estendere le visuali da via Einaudi, oggi ristrette dall'edificio esistente, prevedendo varchi e aperture spaziali verso l'interno dell'area e lo spazio pubblico previsto a nord.

Unità di intervento 1.4 – Riconversione di un edificio produttivo dismesso



L'area di intervento è localizzata all'estremità ovest del Progetto Norma ed è caratterizzata dalla presenza di un edificio industriale e spazi aperti sottoutilizzati.

Il Progetto Norma conferma la destinazione funzionale definita dal PRG e la previsione di interventi di ristrutturazione urbanistica dell'area. L'attuazione degli Interventi di trasformazione dovrà essere preceduta dalla stipula di specifico accordo in variante al Piano degli Interventi, seguita dall'elaborazione di un PUA (in conformità a quanto previsto dal PAT).

In assenza di variante al P.I. sugli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è esclusa la possibilità di cambio di destinazione d'uso.

La variante al P.I. dovrà confermare le previsioni del PAT prevedendo la riconversione dell'area attraverso:

- il recupero del suolo attraverso la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti;
- la qualificazione degli spazi scoperti, attualmente impermeabilizzati e degradati;
- la realizzazione di nuove residenze, che potranno associarsi ad attività terziarie e di servizio compatibili con la residenza.

Nella parte nord dell'area andrà prevista la realizzazione di spazi aperti verdi e pavimentati, in continuità con il percorso ciclopedonale previsto nelle unità di intervento 1.1 e 1.2.

Z.T.O. di appartenenza:

BR/5

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	2.141
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min)	MQ.	
aree verdi		MQ.	da definirsi con Variante al P.I.
<u>residenze ed attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	da definirsi con Variante al P.I.
residenze e attività compatibili	Vol.(max)	MC.	da definirsi con Variante al P.I.

Strumento di intervento

Accordo pubblico – privato in Variante al P.I. e successiva elaborazione di Piano Urbanistico Attuativo

Assoggettabilità a VAS

Non è richiesta verifica di assoggettabilità perché trattasi:

- di PUA che non contiene aree di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006, che ha una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non supera i tre ettari (fattispecie 4);
- di azione coerente con l'indirizzo operativo 2 essendo stata valutata nel Rapporto Ambientale tra le azioni del PRG ancora da attuare (c.d. opzione zero).

Criteri per gli interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri e indirizzi.

- I nuovi edifici dovranno avere altezza massima non superiore a 12 metri;
- Il rapporto di permeabilità dell'area non dovrà essere inferiore al 30%, le aree di verde "profondo" alberate o comunque non interessate dalla presenza di volumi interrati o sistemazioni del suolo che riducano la naturale permeabilità del terreno non dovranno essere inferiori al 15% della superficie totale.